■今月のトピックス

■今月のテーマ
「2014年度補正予算による住宅関連政策」
1．補正予算による住宅市場活性化策
2．各政策の概要

■匠総合法律事務所の法律基礎知識
民法改正に伴う法的対応について
（秋野弁護士）

株式会社 大五

●今月のトピックス●

恒例の「2015年アンケート」が、日本記者クラブから発表されましたのでご紹介します。

①12月31日現在のわが国の首相は誰か	(	)
②年内にプーチン露大統領が訪日	(する	しない)
③年内に瞬間風速で1ドル=140円を超える円安になることが	(ある	ない)
④2015年東証大納会の日経平均株価終値は、 2014年大納会の終値(1万7450円77戦)を	(超える	超えない)
⑤原油価格引き上げのため、OPECが減産を	(決める	決めない)
⑥アフリカ大陸でのエボラ出血熱流行の終息をWHOが宣言	(する	しない)
⑦日本人がノーベル賞を受賞(ジャンルを問わず)	(する	しない)
⑧戦後70年の今年、オバマ米大統領が広島か長崎を訪問	(する	しない)
⑨テニスの錦織圭選手が4大大会 (全豪、全仏、ウィンブルドン、全米)のいずれかで優勝	(する	しない)
⑩野球・ソフトボールが東京五輪で正式種目に 復帰することをIOCが決定	(する	しない)

とされています。

マスコミの記者の方々の関心事がアンケートにされていますが、今年、ロシアとアメリカの両大統領が来日する可能性があるとは知りませんでした。年末までに判明しますので、皆様も予想をしてみてください。

いよいよ、2014年度の補正予算も決まります。

決まり次第、省エネ住宅ポイント制度(新住宅エコポイント)が開始されます。今年の制度では、省エネと指定された設備機器を3種以上設置することで、ポイントが付与されるなど、使い勝手がいい制度になっています。リフォームのお客様にご説明いただき、ポイントの獲得によりお客様への還元をお願いします。

「2014年度補正予算による住宅関連政策」

景気を下支えする緊急経済対策としての2014年度の補正予算が閣議決定しました。1月26日に召集される予定の通常国会では、景気下支えのため、この2014年度補正予算案が先に審議されます。

補正予算の成立は、1月末から2月初めが予定されており、成立後ただちに執行される予定になっています。

この補正予算で計上されている住宅関連政策を整理します。

1.補正予算による住宅市場活性化策

補正予算は、新しい地方交付金4,200億円を含めますと、3兆5,289億円の経済対策が大半を占めていますが、この内、国土交通省が要求している国費総額は5,451億円となっています。

この内、住宅市場活性化策としては2,095億円とされており、国費総額の38%が充てられています。

住宅市場活性化策の内訳としましては、

①住宅・建築物の省エネルギー化の推進:935億円

②地域における良質な木造建築物の整備の推進:10億円

③住宅金融支援機構のフラット35Sの金利引き下げ策の拡大:1,150億円

となっています。

1月19日の東京での開催を皮切りに全国で開催された「新住宅エコポイント制度説明会」は、上記①の住宅・建築物の省エネルギー化の推進に含まれています。

2. 各政策の概要

1)住宅・建築物の省エネルギー化の推進

2つの政策が含まれています。1つは「新住宅エコポイント」であり、2つは「長期優良化リフォームに対する補助金」となっています。

1月に開催された各地での説明会では、この両方の説明資料が配布されています。新住宅エコポイントの概要につきましては、説明会に参加された方も多くおられると思いますが概略を整理します。

対象住宅のタイプ

（1）エコ住宅の新築

自ら居住することを目的として新たに発注（工事請負契約）する新築住宅。

（2）エコリフォーム

所有者等が施工者に工事を発注（工事請負契約）して実施するリフォーム。

（3）完成済購入タイプ

自ら居住することを目的として購入（売買契約）する、平成26年12月26日までに完了検査の検査済証が発行された完成済みの新築住宅。

など新築住宅・リフォーム工事・分譲住宅購入でポイントが付与されます。

対象住宅（新築住宅・分譲住宅）の性能要件

（1）一般住宅（全ての構造）の場合

a）トップランナー基準の一戸建て住宅
省エネ法に基づく性能の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準（以下、「トップランナー基準」）に適合する一戸建ての住宅。

b）トップランナー基準相当の共同住宅
「省エネ住宅ポイント対象住宅基準（共同住宅等）」に適合する共同住宅。

c）一次エネルギー消費量等級5の性能を有する住宅
品確法に基づく日本住宅性能表示基準で定める一次エネルギー消費量等級5の性能を有する住宅。

（2）木造住宅

次のいずれかに該当する木造住宅

a）一次エネルギー消費量等級4の性能を有する住宅
品確法に基づく日本住宅性能表示基準で定める一次エネルギー消費量等級4の性能を有する住宅。

b）断熱等性能等級4の性能を有する住宅
品確法に基づく日本住宅性能表示基準で定める断熱性能等級4の性能を有する住宅。

c）省エネルギー対策等級4の性能を有する住宅
品確法に基づく日本住宅性能表示基準で定める省エネルギー対策等級4の住宅。

対象住宅（エコリフォーム）の性能要件

（1）窓の断熱改修

改修後の窓が平成25年基準、もしくは平成11年基準に規定する断熱性能等に適合するよう行う次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する断熱改修。

イ.ガラス交換（既存窓を利用して、複層ガラス等に交換するもの。）

ロ.内窓設置（既存窓の内側に、新たに窓を新設するもの。）

ハ.外窓交換（既存窓を取り除き、新たな窓に交換するもの。）

（2）外壁、屋根･天井又は床の断熱改修

改修後の外壁、屋根･天井又は床の部位ごとに、一定の使用量以上の断熱材を使用する断熱改修工事が対象。

（3）設備エコ改修

次の住宅設備の内、3種類以上を設置する工事が対象。

イ.太陽熱利用システム

ロ.節水型トイレ

ハ.高断熱浴槽

ニ.高効率給湯機

ホ.節湯水栓

（4）その他の工事等

窓の断熱改修･外壁、屋根･天井又は床の断熱改修又は設備エコ改修のいずれかの工事に併せて行う次の工事が対象。

A.バリアフリー改修
【対象工事】
･手すりの設置
･段差解消
･廊下幅等の拡張

B.エコ住宅設備の設置
窓の断熱改修･外壁、屋根･天井又は床の断熱改修を行う場合、エコ住宅設備の内、3種類未満を設置する工事が対象。

C.リフォーム瑕疵保険への加入
対象工事に併せてリフォーム瑕疵保険に加入する場合を対象。

D.耐震改修
耐震改修工事のうち、耐震基準を満たす工事が対象。

発行されるポイント数、ポイント交換、申請期限などにつきましては、講習会資料等をご確認ください。

2)地域における良質な木造建築物の整備の推進

地域における木造住宅･建築物の生産体制の強化を図るため、中小工務店を中心としたグループを構築し、良質な木造住宅･建築物の整備を促進するとともに先導的な木造技術の導入を促進するための木造実験棟の整備に対して支援を実施する。

3)フラット35Sの金利引き下げ幅の拡大

省エネルギー性能に優れた住宅の取得を促進するフラット35Sについて、当初5年間(長期優良住宅は10年間)の金利引き下げ幅を0.3%から0.6%に拡大。

1月のフラット35の金利は1.47%ですので、現行制度のフラット35Sですと、マイナス0.3%で1.17%ですが、新制度では5年間0.87%(長期優良住宅は10年間)と1%を切る金利となります。

※1 省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性･可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅
※2 長期優良住宅、認定低炭素住宅等の特に優れた住宅
※3 国の金利は、平成27年1月5日時点のフラット35(返済期間21年以上35年以下･融資率9割以下)の最低金利であり、融資実行時の金利が適用されることに留意

などが補正予算で実施される予定の住宅関連政策です。新住宅エコポイントは補正予算の成立後ただちに受け付けられます。お客様に最大で30万円分のポイントが付与されますので、積極的にPRし活用するための体制作りをお願いします。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

民法改正に伴う法的対応について（秋野弁護士）

今年の国会にて予定されている法律改正で最も大きなインパクトがあるのが、「民法改正」です。

住宅雑誌では、日経ホームビルダーや日経アーキテクチュアが、住宅・建築・土木・設計・建材業界における影響に注目しており、ちょうど最新号の日経アーキテクチュアにても記事で紹介されました【秋野も専門家としてコメントをしております】。

さて、民法は明治時代に制定された法律であり、120年間も大改正されてこなかった法律です。世の中の取引ルールは、ベースを民法にしていますので、この民法が改正となると当然に、取引ルールも変わってくる可能性があります。

また、用語も変わります。

例えば、明治時代に「瑕疵」と言われていた用語は、今回の民法改正では「契約不適合」と変更になります。ちなみに平成7年に制定された製造物責任法（PL法）では、不具合を「欠陥」と呼びました。

「平成7年から平成27年までの20年間で何が変わったのか？」という点については、今、大手出版社から「改正民法と住宅・建築・土木・設計・建材業界の実務」という書籍執筆を依頼されており、そちらで詳しく解説する予定です。

エンドユーザーからのクレーム・訴訟対応のリスク回避としての企業法務では、リスク対応に関しては、本来、専門家責任としての説明義務を果たし、未然にイメージギャップをなくす努力を企業はしたほうが良いと日常、企業法務の現場で指導をしていますが、これが、民法という取引の基本ルールに取り込まれることとなれば「したほうがよい」ではなく「するべき」という指導に変わる事となります。

また、万が一にも法令違反を企業が犯さないように更なるコンプライアンス向上のための仕組みづくりに取り組まなければならなくなります。

民法改正の法案が可決されても、施行まではしばらく時間がかかるものと思いますが、この民法改正により、下記の通り、住宅・建設・土木・設計・不動産業界の全ての書式・帳票類・パンフレット・取扱説明書等は、改正となります。

（1）売買契約書、請負契約書、各種約款の改訂

現在、住宅・建設・土木・設計・不動産業界にて使用されている売買契約書・請負契約書は、当然のことですが、現行民法をベースに作られております。

民法が改正されましたら、これらの契約書を全て新しい民法にあわせて改正をする必要があります。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

民法改正に伴う法的対応について（秋野弁護士）

（2）パンフレット、ホームページ、各種カタログ、取扱説明書の改訂

民法改正では、説明義務を含む事業者責任の明文化、約款規制の導入が予定されております。

特に請負の世界では、重要事項説明の法定義務化がなされていませんので、民法改正に伴い、民法に適合した説明義務を果たすための書式整備をする必要があります。

（3）建材流通にて使用される継続売買基本取引契約書の改訂

民法改正の大きなポイントである売買の瑕疵担保規定の改正、検品義務の範囲の拡大、除斥期間の変更、事情変更の法理の明文化、不安の抗弁権の明文化に伴い、特に建材流通にて使用される継続売買基本取引契約書の改訂が必要となります。

（4）保証書の改訂

売買及び請負の瑕疵担保責任の改正、除籍期間の改正を含め、各消滅時効規定の改正に伴い、建物についての保証書は、もちろんのこと、各建材の保証書も改正していく必要があるでしょう。

（5）住宅ビジネスにおける規約、約款改正

住宅･建設･土木･設計･不動産業界においては、各種保証制度やエスクローなど、様々なビジネスが展開されています。上記に加えて保証制度全般に対する改正もあることから、これらのビジネスにて使用されている規約、約款も改正していかなければなりません。

これら、民法改正に伴う法的対応については、匠総合法律事務所としても総力であたる予定にしております。また、その段に、皆様のお役に立てればと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。